

## ■ 최신 법령 ■

### 1. (1) 도시개발법 시행령 일부 개정

[대통령령 제23685호, 2012. 3. 26. 일부 개정, 2012. 4. 1. 시행]

#### 1. 개정 이유

서로 떨어진 둘 이상의 구역을 묶어서 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있는 결합개발제도를 도입하는 등의 내용으로 「도시개발법」이 개정(법률 제11068호, 2011. 9. 30. 공포, 2012. 4. 1. 시행 및 법률 제11186호, 2012. 1. 17. 공포, 7. 18. 시행)됨에 따라 결합개발을 실시할 수 있는 지역의 대상과 요건을 정하고, 원형지(原形地)의 공급과 개발 절차를 규정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

#### 2. 주요 내용

가. 결합개발 방식 적용 대상 지역 및 결합개발 요건 구체화(안 제5조의2 신설)

도시의 균형적 발전과 도시개발사업의 효율적 추진을 위하여 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 연계하여 개발하는 결합개발 방식은 문화재 보호 등의 목적으로 관계 법령에 따라 토지이용이 제한되는 지역 등이 반드시 포함되도록 하되, 소규모의 난개발을 방지하기 위하여 결합개발지역에 반드시 포함되어야 하는 지역의 최소 면적은 1만㎡ 이상으로 합니다.

나. 임대주택 건설용지 등의 조성 또는 공급(안 제43조의3 및 제43조의5 신설)

도시개발로 인하여 철거되는 주택의 세입자 등의 주거안정을 위하여 시행자로 하여금 일정 규모의 임대주택 건설용지 등을 조성하여 공급하도록 하고, 해당 임대주택의 입주자 선정 시 기존 세입자에게 우선권을 부여하도록 합니다.

다. 원형지 공급과 개발 절차 신설(안 제55조의2 신설)

원형지의 난개발을 방지하기 위하여 시행자로 하여금 원형지 공급 승인신청 시 원형지 공급 목적과 개발계획 등에 대한 내용을 지정권자에게 제출하도록 하고, 원형지에 대한 투기를 방지하기 위하여 원형지개발자가 해당 토지를 직접 사용하지 아니하고 재매각하는 것을 일정 기간 제한하도록 합니다.

### 3. 다운로드

- 「도시개발법 시행령」 일부 개정

## 1. (2) 도시개발법 시행규칙 일부 개정

[국토해양부령 제453호, 2012. 3. 30. 일부 개정, 2012. 4. 1. 시행]

### 1. 개정 이유

환지방식 도시개발사업에 대한 제도 개선 등을 주요 내용으로 「도시개발법」(법률 제11068호, 2011. 9. 30. 공포, 2012. 4. 1. 시행) 및 같은 법 시행령(대통령령 제23685호, 2012. 3. 26. 공포, 4. 1. 시행)이 개정됨에 따라 법률과 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

## 2. 주요 내용

### 가. 환지 계획에 포함되어야 하는 내용(안 제26조)

도시개발사업시행자가 작성하는 환지 계획에 평균부담률 및 비례율 계산서 등을 포함하도록 하여 토지 소유자가 도시개발사업으로 인한 구역 내 토지의 가치 증가분에 대한 정보를 제공받을 수 있도록 합니다.

### 나. 환지 계획 기준 개선(안 제27조)

입체 환지 등 도입에 따라 환지설계는 평가식을 원칙으로 적용하도록 하고, 환지 계획은 실시계획 및 토지의 경제적 가치를 고려하여 수립하도록 하며, 과소 또는 과대 토지의 적절한 환지 지정을 위하여 동일인이 환지 전 2 이상의 토지 또는 건축물을 소유하였던 경우에는 하나의 토지 또는 건축물로 환지하거나 환지 전 하나의 토지를 환지 후 2 이상의 토지 또는 구분건축물로 환지할 수 있도록 합니다.

### 다. 보류지 책정기준 개선(안 제28조)

환지 사업 시 공공시설용지 및 체비지(替費地) 등 보류지(保留地)책정에 대한 기준을 명확하게 정하기 위하여 사업시행지구별로 실시계획인가에 따라 보류지를 책정하도록 하되, 사업방식 등에 따라 필요한 경우에는 시행자가 규약·정관 등에 따라 배분할 수 있도록 합니다.

### 라. 주택관리사 자격 취득을 위한 경력기준 완화(안 제73조제1항제1호)

주택관리사 자격에 대한 규제를 합리적으로 개선하기 위하여 주택관리사보가 주택관리사로 되기 위하여 필요한 공동주택 관리사무소장의 근무경력이 인정되는 공동주택의 최저 규모를 150세대 이상에서 50세대 이상으로 함.

마. 대한주택보증주식회사의 계약금 및 중도금 환급 이행 요건 강화(안 제106조제1항제1호가목)

주택시장 안정화와 주택보증 재원의 건전화를 위하여 대한주택보증주식회사가 분양보증계약에 따라 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 요건을 현재 해당 주택의 입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우로 하고 있으나, 앞으로는 해당 주택의 감리자가 확인한 실행공정률이 100분의 80 미만이고, 입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우로 함.

바. 주택관리업 등록변경사항 미신고에 대한 행정규제 개선(현행 별표 9 제2호아목3) 삭제)

주택관리업자에 대한 과도한 규제를 개선하기 위하여 현재 공동주택의 주택관리업 등록변경사항을 신고하지 아니할 경우 영업정지와 함께 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있으나, 앞으로는 영업정지는 폐지하고 과태료만 부과하도록 함.

### 3. 다운로드

- 「도시개발법 시행규칙」 일부 개정